

GERRE DI SOTTO - TICINO

OLD TICINO MANSION WITH LAND



SITUATION

Located in the Locarno district of Gerre di Sotto, this **old Ticino manor house** is listed in the catalogue of cantonal historical assets and **belonged***, at least for a time, to the **noble Orelli family of Locarno**.

The house is located on the old link road between Locarno and Bellinzona (where traces can still be seen) and served as a change of horses for those passing through.

The house is on three levels, plus a basement with interesting vaulted cellars. The generous **plot of 1207 m²** allows the buyer to plan a **complete** and interesting **renovation**. It is also still possible to build on the plot by exploiting the remaining potential.

* according to the documents below, taken from the cultural heritage office and the inventory of chapels and wall paintings of the Centre for Dialectology and Ethnography of the Canton of Ticino.

SALE PRICE BUILDING WITH LAND: CHF 850'000.-

Sales contact: Luca Lafranchi

Languages: IT / FR / EN

Tel: 078 886 89 78

E-mail: luca.lafranchi@gmail.com

FEATURES

The building is located in a sunny, quiet area away from traffic.

The garden opens to the south with a magnificent view of the mountains.

On the ground floor is a 2-room flat currently rented out to third parties.

The cycle path that passes right in front of the property connects Locarno with Bellinzona and makes it possible to cycle safely on the Magadino plain.

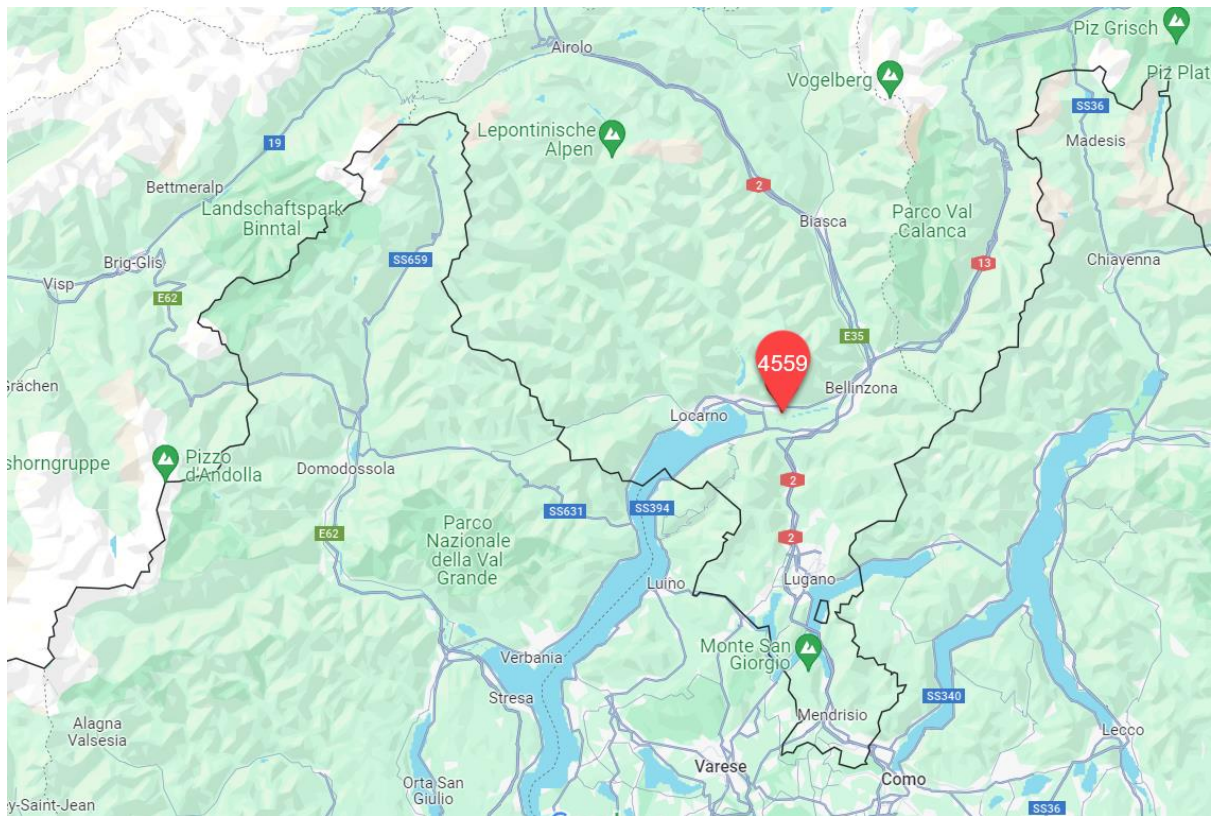
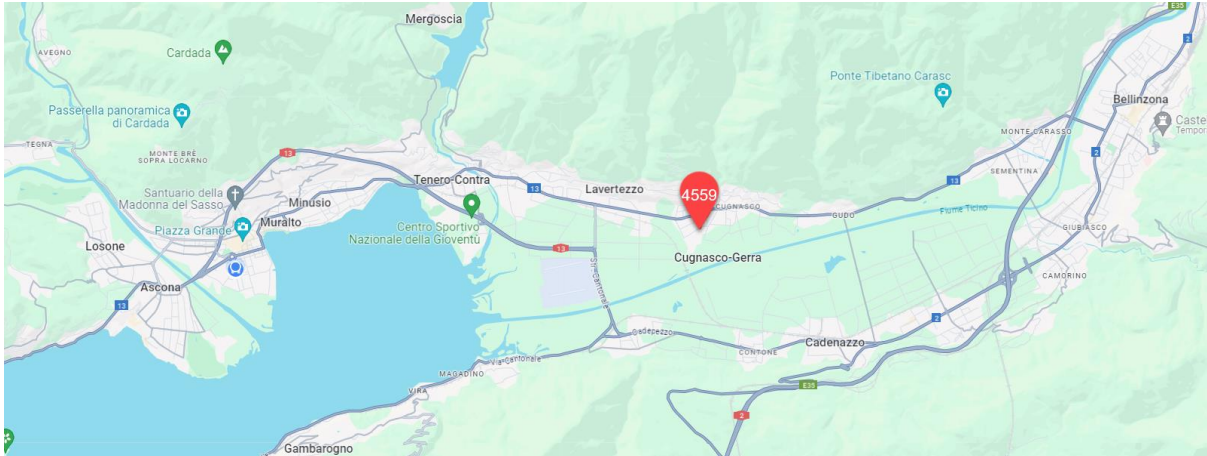
Here are some services and places nearby:

- kindergarten 100 metres away (1 min. on foot)
- playground at the kindergarten
- primary school 750 metres away (10 min. walk)
- church 450 metres away (6 min. on foot)
- bus stop line 311 (Locarno - Bellinzona) 250 metres away (2 min. walk)
- cycle path Locarno - Bellinzona directly opposite
- butcher's shop 550 metres away (8 min. walk)
- Bank "Raiffeisen" 650 metres away (10 min. walk)
- Supermarket Migros, Coop, Aldi and Lidl 2 km away (4 min. by car or 8 min. by bike)
- SBB railway station approx. 2 km away (4 min. by car or 9 min. by bike) with parking facilities
- "Riarena" stream close by where it is possible to bathe
- "Boschitt" nature area in the vicinity of the Ticino river
- "CSSI" inter-communal social sports centre 300 metres away

POSITION

Accessibility:

- Locarno 15 minutes by car
- Bellinzona 20 minutes by car
- A2 motorway exit of Camorino 15-20 minutes by car



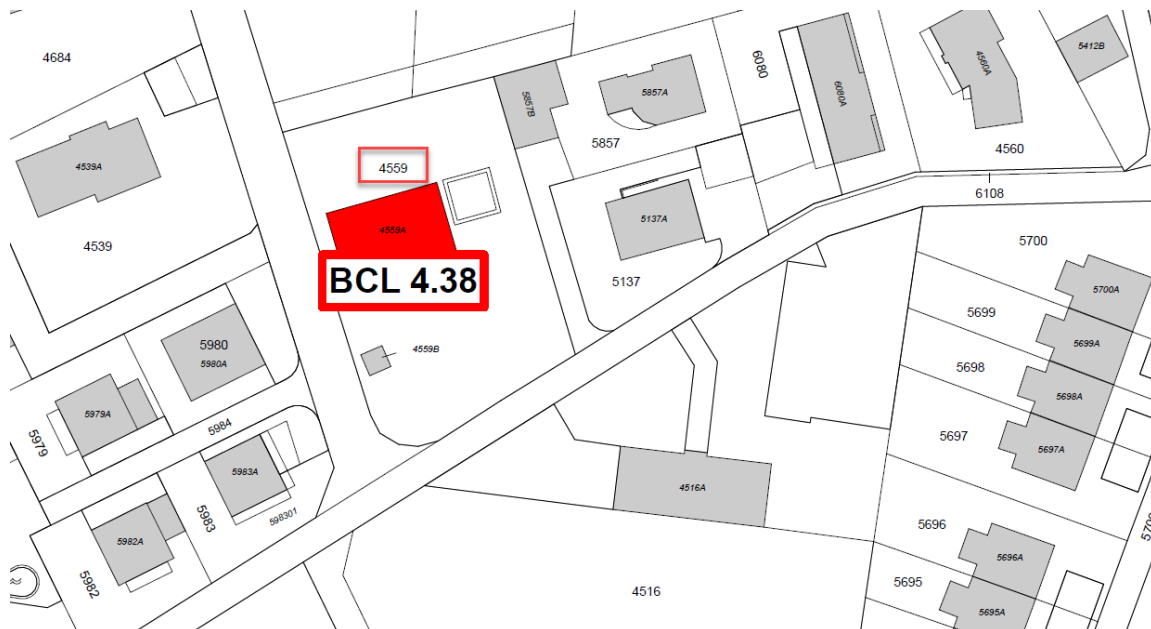
INTENDED USE

In addition to conversion into a family home or flats for income, it should be borne in mind that the plot is located in an **extensive residential area**, in which tourist and commercial activities are permitted. With the cycle path nearby, halfway between Locarno and Bellinzona, the building could be **converted into a B&B with a possible tavern/restaurant.**

PARCEL DESCRIPTION

MUNICIPALITY LOCARNO

Parcel no. 4559, in Via Sassariente 19, Gerre di Sotto



The property, located in the **extensive residential** area (**RE**), consists of:

A protected building 4559A	=	151 m ²
B Building 4559B	=	9 m ²
NE Unbuilt surface area	=	1'047 m ²
Total	=	1'207 m²

In the document "**700.3_NAPR_PdM_24.06.2020 - Norme di attuazione del PR.PdM del Comune di Locarno**", the **building potential** of the Extensive Residential Zone is defined.

Here is an excerpt:

Art. 23 Extensive residential area (RE)

- 1. In the extensive residential zone, residential, tourist, commercial and non-disturbing activities are permitted.*
- 2. The following building parameters apply:*
 - maximum building height at the eaves: 6.50 m;*
 - maximum utilisation rate: 0.5;*
 - maximum occupancy rate: 30 %;*
 - minimum green area: 30 % of the building area of the plot;*
 - minimum distance from boundaries: m 4.00.*
- 3. Degree of noise sensitivity: II.*

REFERENCES TO THE NOBLE ORELLI FAMILY

Bibliography "**Storia e storie di Gerra Verzasca Valle e Piano di Aquilino Gnesa**", mentioned in the **census** card of the **cultural heritage office SBIC 4933**

b) Gerra Piano

1. Gerre di Sotto (ai Gèr de Sott), casa di proprietà dei sigg. Regina, Silvia e Luciano Pura (**er cà di Tögn**) N. di mappa 4558.

Al primo piano di un'antica casa signorile che appartenne, almeno per un certo periodo, ai nobili Orelli di Locarno, il cui stemma, esistente sopra la porta di un locale al primo piano, è stato ricoperto con una mano di calce qualche decennio fa, c'è un balcone con la volta a spicchi, un pilastrino rotondo in granito (al piano terreno ce ne sono due più grandi), con i basamenti ed i capitelli ben lavorati.

Il porticato doveva essere tutto dipinto, ma sul lato più lungo, si scorgono solo pochi, indecifrabili e sbiaditi frammenti delle pitture. Sulla parete che guarda ad ovest c'è un affresco che — pur essendo un po' sbiadito e qua e là rovinato — è ancora abbastanza in buono stato.

Rappresenta la Madonna con un ampio manto bianco che copre anche il Bambino, entrambi incoronati. Il Bambino regge un globo. È molto simile alla Madonna d'Oropa.

Il dipinto è contornato da una specie di tempietto dipinto su una base di viola e arancione. Ai lati della Madonna due candelieri e due angioletti e un po' più in basso due santi che sembrano San Carlo Borromeo e San Francesco di Assisi, quest'ultimo riconoscibile dalle stimmate in una mano. In qualche piccola parte dove la pittura è caduta, se ne intravede un'altra precedente, in parte color arancione.

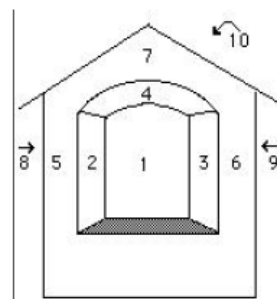
*Si dice che la casa fosse una volta collegata mediante un passaggio segreto sotterraneo con le case di Boscioredo, pure appartenenti agli Orelli. La cosa mi sembra però inverosimile perché c'è di mezzo il torrente Riarena (**er Riéna**) che porta sempre acqua, per cui il cunicolo sarebbe stato quasi sempre allagato.*

INVENTORY OF CHAPELS AND WALL PAINTINGS

Centre for Dialectology and Ethnography of the Canton of Ticino

CE Centro di dialettologia e di etnografia
Inventario delle cappelle e dei dipinti murali

Nr. Inv. **CAP-1802.0059**
Comune **Locarno**
Località Gerre di sotto (Via Sassariente)
Mappale 4559
Coordinate 2713813 / 1114474
Regione **Locarnese (Locarno)**
Tipologia Dipinto murale
Denominazione **Dipinto murale devozionale**
Sogg. principale **Madonna di Einsiedeln (o Madonna di Loreto?)**



L'affresco si trova nel territorio del Piano appartenente a Locarno, in località Gerre di Sotto e in Via Sassariente 19 (a ca. 250 metri a Sud di Via Cantonale e a ca. 25 metri a Nord della sottostante Via alle Gerre).
L'affresco è dipinto su una vecchia costruzione in sassi di tre piani, sotto un loggiato a due arcate del primo piano e a destra di una porta. Anche nella parete attigua si scorgono ancora tracce di affreschi.

Dimensioni: m 2,10 x h m 2,85 (h dietro: m 1,80) x prof. 1,30.
Dimensioni della nicchia: m 1,30 (verso l'esterno) x h m 2,00 (h dal suolo: m 0,35) x prof. m 0,80.
Altitudine: 1005 m s/m.
Orientamento: Sud.

(rilievo 1996: Gli affreschi si trovano nella frazione di Gerre di Sotto (in territorio di Locarno), sotto la strada cantonale che attraversa Gerra Piano. Sono dipinti su di una vecchia casa ubicata lungo una strada secondaria che scende in campagna, in prossimità di un vigneto. Gli affreschi sono dipinti sulle murature del portico del primo piano. L'affresco principale è sulla parete rivolta verso Ovest.)

Data di costruzione: ignota; committente: ignoto

DECORAZIONE

Artista: ignoto; data di esecuzione: ignota; tecnica: affresco

Soggetti raffigurati e iscrizioni:

(1) Madonna di Loreto con Bambino, avente globo in mano, all'interno di un tempio a due colonne (al centro); San Francesco d'Assisi (probabile) in saio marrone e forse con stigmate nella mano sinistra (a sinistra); San Carlo Borromeo, in abito cardinalizio (a destra); sagome di due angeli dinanzi alle due colonne (uno per colonna, fra la Santa Vergine e i due santi); decorazioni (nella parte inferiore e nella parete a Nord).

[rilievo 1996: * Sul riquadro centrale della parete Est: Madonna d'Einsiedeln, in dalmatica, con Bambino (avente il globo azzurro), fra due candelabri e due angeli aggiunti, in una specie di tempietto (al centro); San Francesco d'Assisi, in saio, con stigmate nella mano (a sinistra); San Carlo Borromeo, in abito cardinalizio, con le mani giunte (a destra). * Sul riquadro di sinistra della parete Est, sopra la porta: tracce di dipinto pressoché cancellato (stemma degli Orelli: due leopardi, uno rosso e l'altro bianco). * Sulla parete Nord: tracce di pittura (decorazioni e stemmi?).]

STATO AL MOMENTO DEL RILIEVO

Conservazione della struttura: abbastanza buono: soffitto annerito dal fumo (rilievo 1996: Tetto: buono. Muri: buono.); intonaco e pitture: Cattivo: colori anneriti (soprattutto in alto a sinistra), sbiaditi e in più punti scomparsi.

(rilievo 1996: Cattivo: scalcinature, scrostature, cancellazioni (con calce), formazione di muffa, sfregi, colori anneriti).

Interventi constatati: Nessuno.

Interventi auspicati: - Consolidamento dei pigmenti pittorici, nel limite del possibile.

(rilievo 1996: - Pulitura delle pitture e consolidamento dei pigmenti rimasti, nel limite del possibile).

Osservazioni: **(rilievo 1996: L'antica casa signorile apparteneva un tempo agli Orelli (lo stemma fu cancellato qualche decennio fa).** Possiede un balcone con volta a spicchi, pilastri rotondi in granito, basamenti e capitelli lavorati.)

RIFERIMENTI

Immagine: ; dia DIAVer-1996/1451-1463; dig. CAP-1802.0059.01-34.jpg

Nr. censimento SIBC: A 4933

Bibliografia: - Aquilino Gnesa, Storia e storie di Gerra Verzasca Valle e Piano, 1987, pp. 67 e 74 (no. 1).

A MENTION OF THE ORELLI FAMILY

The Orelli family, together with the main families of the time such as the Muralti, Tuni, Magoria etc, were important entrepreneurs and represented the Locarnese entrepreneurial backbone.

On 3 March 1555, these families were sent into exile because they were part of the Protestant community that had arisen in the previous years.

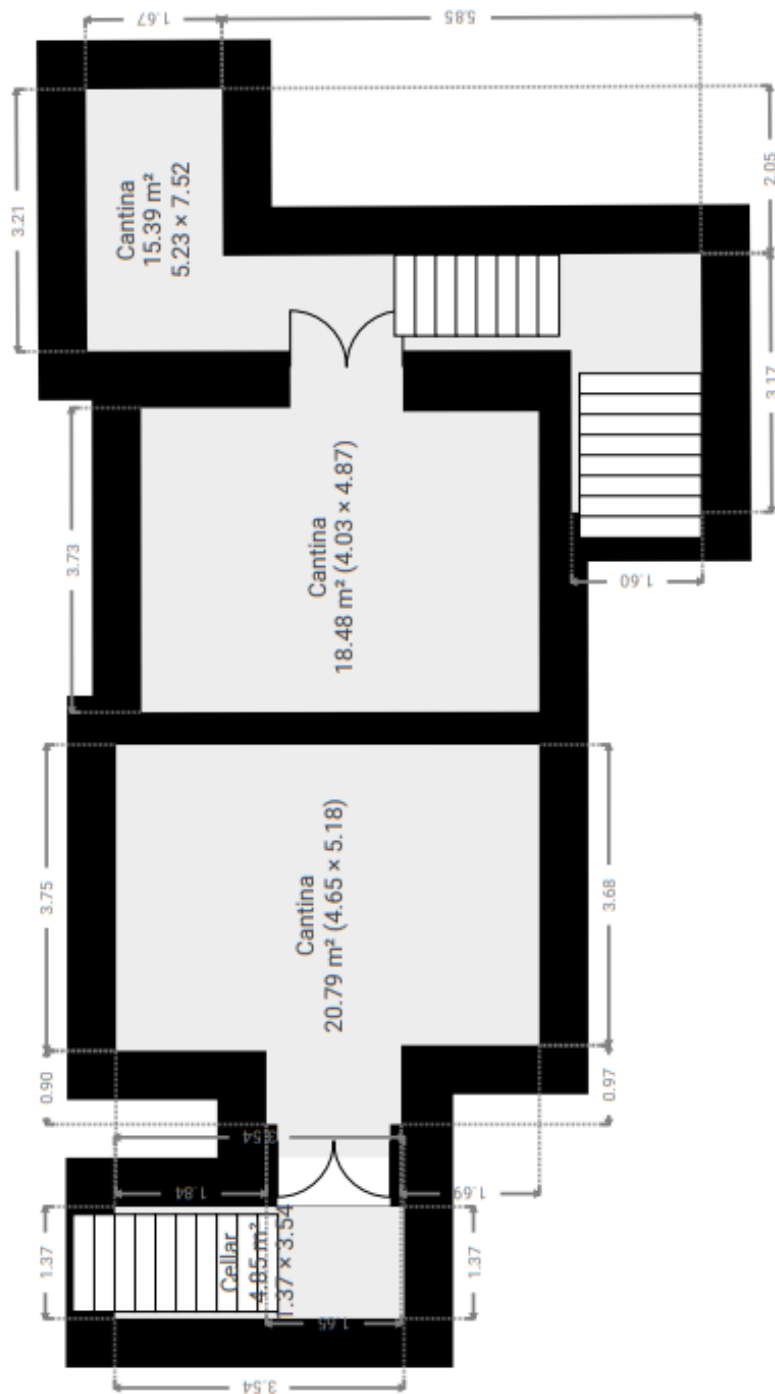
Once they migrated to Zurich, they found better fortunes on the banks of the Limmat, where families such as the von Muralt and von Orelli families still play important roles today.

The Zurich printing house Orell Füssli is a case in point: in 1735 the company was taken over by Conrad von Orell, a descendant of Protestant refugees who had fled from Locarno, and Hans Rudolf Füssli.

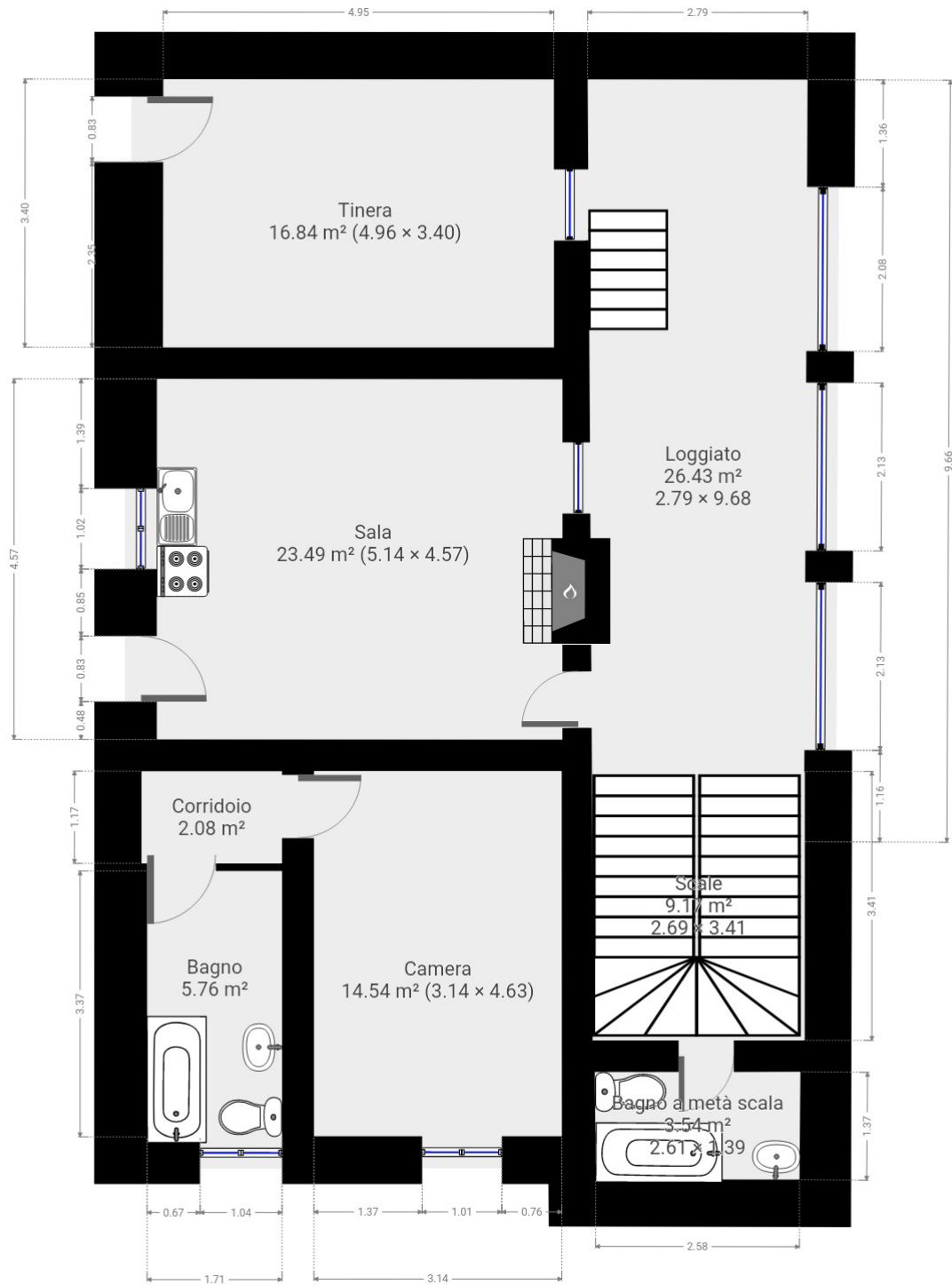
SURVEYS

The surveys carried out are indicative and may contain inaccuracies and errors.
The **rooms in red** were not accessible at the time of the survey.

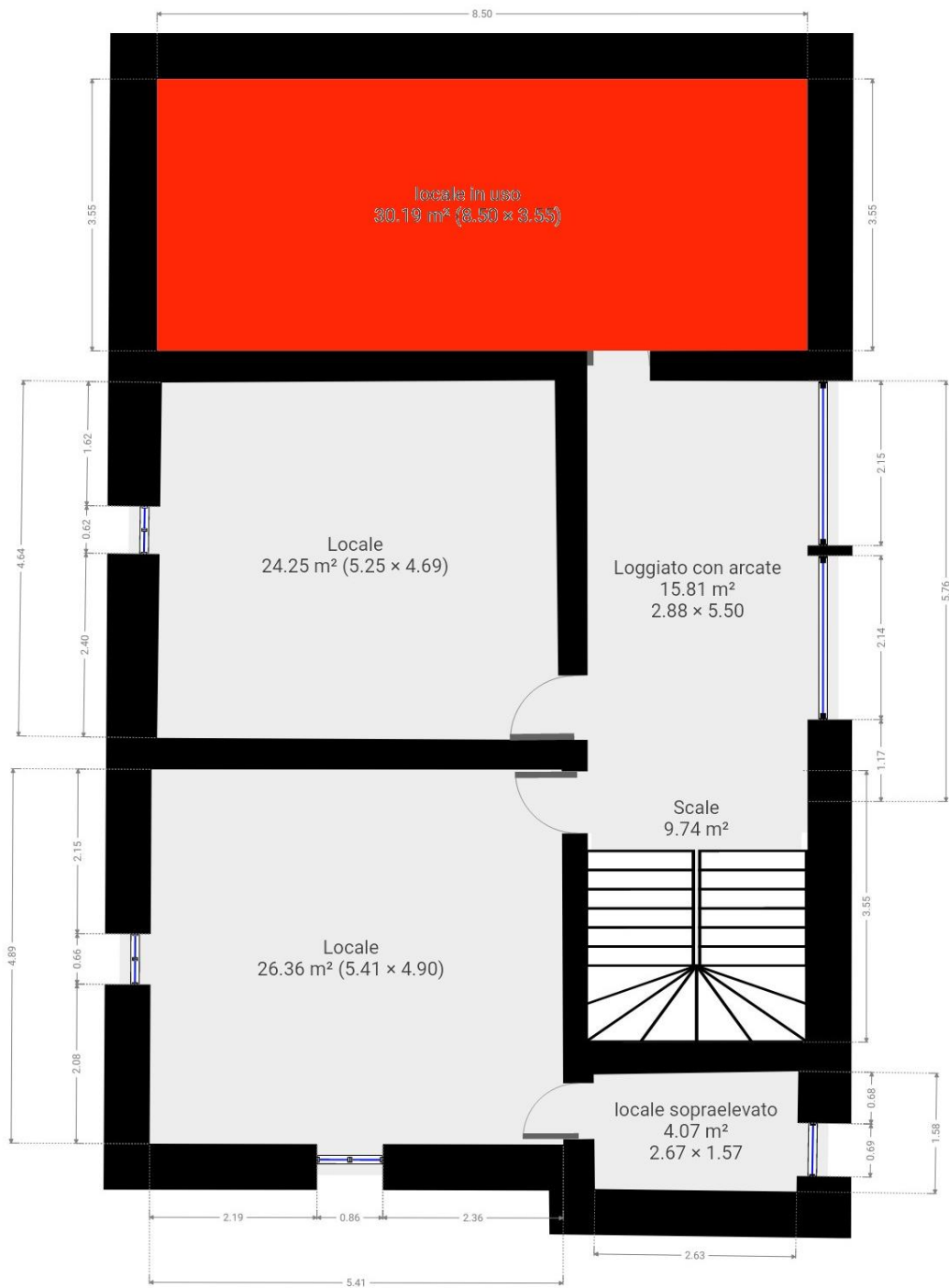
CELLARS



GROUND FLOOR



1ST FLOOR



2ND FLOOR

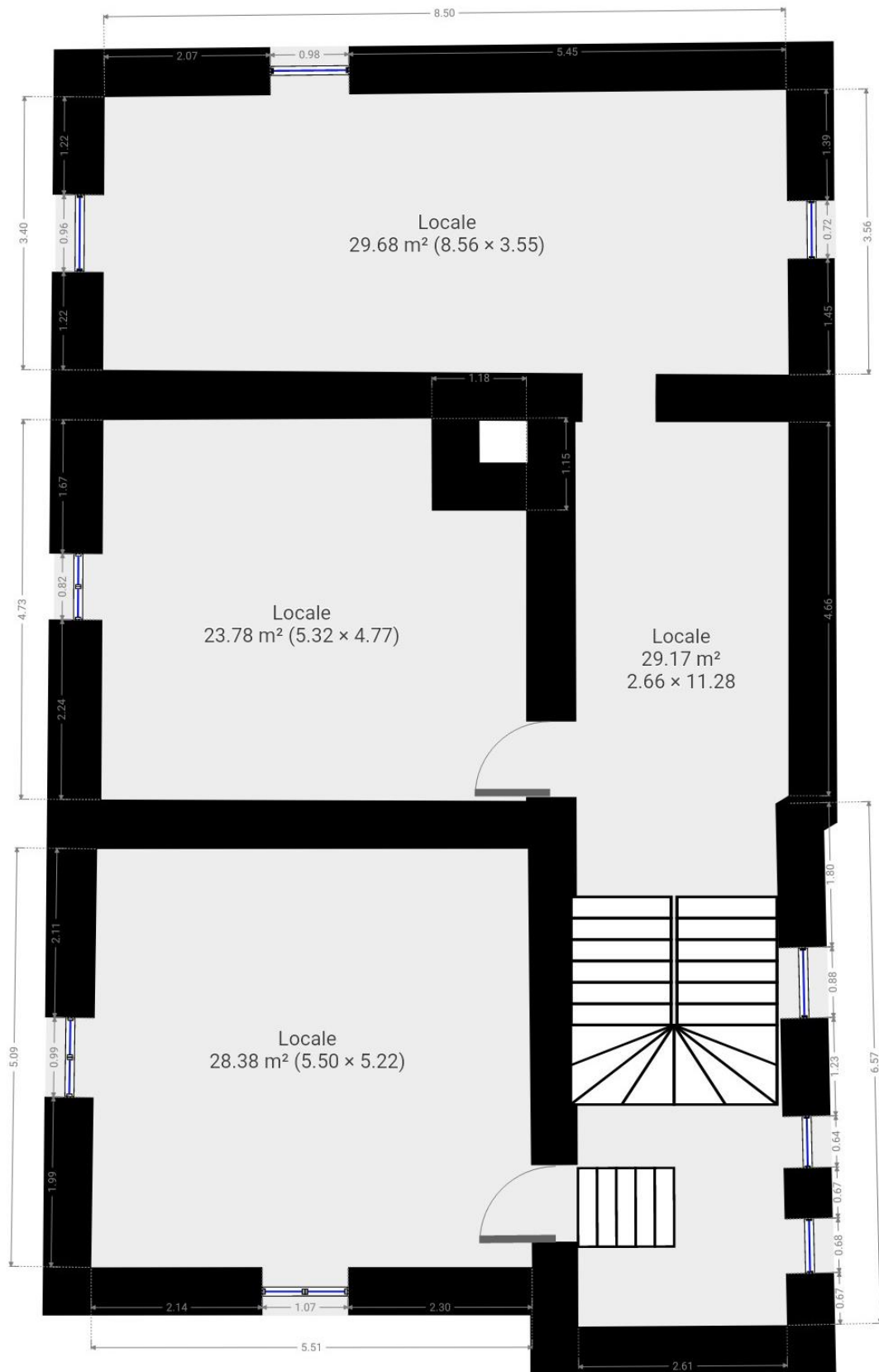


PHOTO COLLECTION





2nd floor





1st floor





Cellars



Tinera at PT



NOTE: some rooms on the 1st and PT are not shown in the photos as they are currently occupied.

VIEWS

South view 1st floor





View west 2nd floor



North view 1st floor

